

Vorlage, DS-Nr. 2021/0425

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung (mit Denkmalpflege)	25.03.2021			

Betreff: Bebauungsplan O 202, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Sieglarer Straße und Luisenstraße zwischen Keplerstraße, Bertramstraße, Lindlaustraße, Talweg, Stormstraße, Bahnstraße und In der kleinen Heide (Textbebauungsplan zum Ausschluss von Vergnügungsstätten - im vereinfachten Verfahren)
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) i. V. m. §§ 1 (8), 9 (2 b) u. § 13 BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, im Stadtteil Troisdorf-Oberlar den Bebauungsplan O 202 im vereinfachten Verfahren als Textbebauungsplan aufzustellen (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8, § 9 Abs. 2 b u. § 13 BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan O 202, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Sieglarer Straße und Luisenstraße zwischen Keplerstraße, Bertramstraße, Lindlaustraße, Talweg, Stormstraße, Bahnstraße und In der kleinen Heide. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität 1.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird abgesehen (§ 13 (2) Nr. 1 BauGB).

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis, dass der Plan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Entwurf zu erarbeiten und dem Stadtentwicklungsausschuss zur Billigung und zum Beschluss der Offenlegung vorzulegen.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Keine

Sachdarstellung:

In der Vergangenheit kam es speziell in der Sieglarer Straße zu Anfragen auf Einrichtung von Vergnügungsstätten (z.B. Wettbüro). Mit Aufstellungsbeschluss vom 16.01.2014 für Bebauungsplan O 15, Blatt 2 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung bereits beschlossen dessen Geltungsbereich im Sinne des „Steuerungskonzeptes ‚Vergnügungsstätten‘ in der Stadt Troisdorf“ (2010) vor solchen Betrieben zu schützen.

Derzeit beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben überwiegend nach § 34 BauGB. Das Gutachten stuft den Plangeltungsbereich als „Bereich nach § 34 mit dringendem Planungsbedarf“ ein. Da die Sieglarer Straße und teilweise auch angrenzende Bereiche der abgehenden Seitenstraßen als faktisches Mischgebiet einzustufen sind, wo bestimmte Vergnügungsstätten grundsätzlich nach § 6 BauNVO zulässig sind, besteht Handlungsbedarf.

Bebauungsplan O 15, Blatt 2 soll jedoch auch einer Innenbereichsentwicklung in den Baublöcken zwischen Lindlaustraße, Luisenstraße sowie Sieglarer Straße, Talweg, Stromstraße, Bahnstraße, In der kleinen Heide dienen. In der Sitzung vom 03.02.2021 hat der Ausschuss die Prioritätenliste beraten und eine Herabstufung der Priorität von O 15, Blatt 2 von 1 auf 2 beschlossen. Der Bebauungsplan steht im Zusammenhang mit der Bearbeitung des integrierten Handlungskonzeptes Oberlar und den darauffolgenden Maßnahmen, sodass noch nicht absehbar ist, wann das Bebauungsplanverfahren für eine Nachverdichtung im Innenbereich hier weitergeführt werden kann. Der Steuerungsbedarf für Vergnügungsstätten ist jedoch aus den o.g. Gründen weiterhin akut. Auch die derzeit laufende Bearbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes Oberlar bringt Aktualität in dieses Thema.

In dem Bereich, wo es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt, eröffnet das Baugesetzbuch gem. § 9 Abs. 2 b i.V.m. § 13 BauGB die Möglichkeit, einen Textbebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufzustellen, der allein die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt. Hiervon soll Gebrauch gemacht werden für die Bereiche, die besonders gefährdet sind und die noch nicht überplant sind. Da ein Teil entlang der Stormstraße bereits durch Bebauungsplan T 44 (rechtskräftig seit 29.04.1967) überplant ist und ein Teil der Lindlaustraße als faktisches allg. Wohngebiet (WA) einzustufen ist – hier keine Gefährdung, da die aktuelle BauNVO Vergnügungsstätten im WA ausschließt – ist der Geltungsbereich kleiner gefasst, als der von O 15, Blatt 2. Sein Planungsziel ist jedoch bezüglich der Vergnügungsstätten übertragbar auf O 202.

Auszug aus DS-Nr. 2013/1246 zur Aufstellung von Bebauungsplan O 15, Blatt 2:
„Im Ortszentrum von Oberlar in der Sieglarer Straße mit dem zentralen Nahversorgungsbereich für den Stadtteil treten zunehmend Leerstände von Ladenlokalen auf, z.T. bereits über einen längeren Zeitraum. Der öffentliche Straßenraum hat wegen schmaler Gehwegbreiten wenig Aufenthaltsqualität. Auch gestalterisch bietet die Bebauung eher ein uneinheitliches Bild, das durch die

zunehmende Häufung von Werbeanlagen auf den privaten Grundstücken weiter leidet. Unter den nachfolgenden Nutzungen sind Kioske und Wettbüros, die das Einsetzen eines schleichenden Trading-Down-Effekts befürchten lassen. Die ältere Bebauung des Ortskernes auf teilweise sehr kleinen und schmalen Grundstücken weist öfter funktionale Defizite auf. Begleitend dazu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Umnutzung von Ladenlokalen in Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros, etc.) zu beschränken, um damit indirekt die positiven Entwicklungsimpulse zu stärken.“

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter